

B&B, locazioni brevi e turistiche: disciplina amministrativa e tributaria

dott. Mauro Nicola
 Presidente dell'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Novara
 Professore a contratto di Tecnica Professionale - Università Giustino Fortunato

ALTA FORMAZIONE **Ranocchi**

NASCITA E SVILUPPO DEI B&B

La nascita del bed & breakfast in Europa e lo sviluppo globale



Approfondimento:

- 1929: Grande
- Depressione 2008: Crisi dei mutui subprime

Le grandi crisi mondiali hanno contribuito alla nascita e allo sviluppo dei bed & breakfast a livello globale.

ALTA FORMAZIONE **Ranocchi**

TURISMO IN ITALIA

Oltre 16 miliardi di euro spesi dai viaggiatori stranieri in Italia nel periodo gennaio/giugno 2016 (+3,1%)



Dati e statistiche

1° semestre 2016
 13.079.000 viaggiatori italiani con pernottamento
 24.033.000 viaggiatori stranieri con pernottamento
 126.511.000 pernottamenti viaggiatori italiani
 145.649.000 pernottamenti viaggiatori stranieri
 6,1 giorni durata media del soggiorno dei turisti stranieri
 9,7 giorni durata media del soggiorno dei turisti italiani
 € 103 spesa media pro capite giornaliera degli stranieri

fonte Banca d'Italia

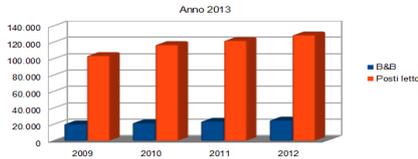
L'Italia è il Paese con il maggior numero di beni tutelati dall'Unesco e con una alta concentrazione di città d'arte.

ALTA FORMAZIONE **Ranocchi**

SVILUPPO DEI B&B IN ITALIA

Il fenomeno dei B&B in Italia è andato sempre più crescendo. Secondo i dati Istat, nel 2009 in Italia erano presenti 20.463 B&B (103.905 posti letto) mentre nel 2012 hanno raggiunto quota 25.241 (129.035 posti letto). L'incremento è stato pari al 23,3% (+24,2% posti letto).

Esercizi extra-alberghieri e posti letto per tipo di alloggio e regione



Approfondimento:

- Facilità nell'avvio e nella gestione
- Nessun investimento e costi di gestione limitati
- Nessun titolo di studio richiesto
- Esercizio dell'attività anche in forma occasionale

ALTA FORMAZIONE **Ranocchi**

NORMATIVA NAZIONALE E REGIONALE

Chi può avviare un B&B:

- Lavoratori dipendenti
- Pensionati
- Liberi professionisti
- Giovani che vogliono avviare un'impresa



Attività occasionale:

- Avvio semplice
- Residenza nel B&B
- Collaborazione di parenti e familiari
- Fornitura di letto e prima colazione non manipolata
- Giorni di chiusura
- Numero massimo di camere e posti letto

Attività d'impresa:

- Apertura della partita Iva e iscrizione c/o Camera di Commercio
- Residenza nella propria abitazione
- Assunzione di lavoratori dipendenti e collaboratori
- Fornitura di servizi aggiuntivi



Normativa di riferimento:

- Legislazione nazionale
- Codice del Turismo (D.Lgs. 79/2011)
- Leggi regionali



Tipo di attività:

- Attività occasionale
- Attività d'impresa



ALTA FORMAZIONE **Ranocchi**

REQUISITI IGIENICO-SANITARI

Decreto 30 novembre 2004

Le altezze minime e i requisiti igienico-sanitari principali dei locali di civile abitazione destinati all'ospitalità in bed & breakfast sono ordinati come segue:

- per un posto letto occorrono almeno mq 8, al netto delle superfici dei bagni inglobati nelle camere;
- per due posti letto, almeno mq 14, al netto delle superfici dei bagni inglobati nelle camere;
- per tre posti letto, almeno mq 20, al netto delle superfici dei bagni inglobati nelle camere; per quattro posti letto, almeno mq 26, al netto delle superfici dei bagni inglobati nelle camere;
- i letti messi a disposizione degli ospiti non potranno essere sovrapposti;
- l'altezza minima delle camere deve essere almeno m. 2,70, riducibili a m. 2,40 per i corridoi, i disimpegni, i bagni, i gabinetti e i ripostigli (nei comuni montani al di sopra dei m. 1.000)
- s.l.m. può essere consentita, tenuto conto della tipologia edilizia dell'immobile, una riduzione dell'altezza minima dei locali abitabili a m. 2,55);
- ogni camera destinata agli ospiti deve fruire di illuminazione naturale diretta e l'ampiezza delle finestre deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2% ed una superficie non inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento;
- le stanze da bagno devono essere fornite di apertura all'esterno per il ricambio d'aria o dotate di impianto di aspirazione meccanica, e comunque in ogni ambiente dove è possibile produrre fumi, vapori o esalazioni, è da assicurare l'aspirazione degli stessi prima che si diffondano.

ALTA FORMAZIONE **Ranocchi**

ABITABILITÀ – SICUREZZA IMPIANTI

Decreto 30 novembre 2004



Abilità:

Il fabbricato dove si intende avviare il bed & breakfast deve essere in possesso di regolare certificato di abitabilità.

Sicurezza degli impianti:

Il bed & breakfast deve possedere il certificato di idoneità relativamente all'adeguamento di tutti gli impianti ai requisiti sulla sicurezza o, in sostituzione, una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa da un tecnico abilitato che attesti che tutti gli impianti rispondono ai requisiti sulla sicurezza.

ALTA FORMAZIONE ranocchi

IMPOSTE E TASSE



Imposta sui redditi B&B:

- Redditi diversi (art. 67, c. 1, lett. i) del DPR 917/1986)
- Quadro D – Altri Redditi del modello di dichiarazione:
 - Ricavi
 - Spese specificatamente sostenute per l'attività e opportunatamente documentate

IVA B&B:

- Escluso dall'ambito di applicazione dell'IVA (risoluzione A.E. 180/1998)
- Ricevuta non fiscale
- Imposta di bollo da 2€

IVA Affittacamere:

- Emissione fattura IVA 10% (punto 120, tabella A, parte III richiamata dall'art. 16 DPR 633/1972)
- Versamento Iva mensile e trimestrale

ALTA FORMAZIONE ranocchi

ALTRE IMPOSTE E TASSE



Imposta di soggiorno Imposta a carico delle persone che alloggiano nelle strutture ricettive.

Canone RAI

Il gestore che detiene uno o più TV destinati ai clienti deve richiedere un canone speciale.

Il canone speciale sostituisce l'ordinario (Faq Agenzia delle Entrate – aprile 2016).

Diritti SIAE

Per i gestori che installano, detengono e usano strumenti musicali o apparecchi sonori e videosonori nei luoghi destinati ad attività ricettiva.

Tassa rifiuti

È dovuta da tutti coloro che detengono o occupano un immobile.

ALTA FORMAZIONE ranocchi

B&B, UN BUSINESS DI SUCCESSO



AirBnB è il portale leader a livello globale che capitalizza a Wall Street più di 25 miliardi di dollari

ALTA FORMAZIONE **Ranocchi**

CONTRATTO DI LOCAZIONE TURISTICA

La messa a disposizione di locali a turisti, che li utilizzino per trascorrervi le proprie vacanze oppure soggiorni temporanei, al di fuori delle strutture alberghiere, può assumere forme molto diverse:

- locazione turistica;
- attività di affittacamere;
- locazione di case vacanze;
- attività di *bed & breakfast*.

ALTA FORMAZIONE **Ranocchi**

CONTRATTO DI LOCAZIONE TURISTICA

- Per quanto riguarda i profili definitori, civilistici ed amministrativi, tali contratti sono individuati dalla **normativa statale, integrata da quella regionale**.
- Per quanto concerne gli **aspetti fiscali**, invece, in **assenza di una disciplina organica** in materia, è necessario fare riferimento ai principi che disciplinano i vari tributi tenendo conto, però, che, talvolta, il legislatore fiscale ha dettato regole specifiche per alcune fattispecie, come nel caso delle locazioni brevi, recentemente disciplinate dall'art. 4 del DL 24.4.2017 n. 50, conv. L. 21.6.2017 n. 96.

ALTA FORMAZIONE **Ranocchi**

CONTRATTO DI LOCAZIONE TURISTICA

- Definizione
- Inquadramento normativo
- Tratti essenziali della disciplina
 - ✓ Soggetti della locazione
 - ✓ Forma
 - ✓ Durata
 - ✓ Canone
 - ✓ Obblighi delle parti
 - ✓ Locazione turistica nelle leggi regionali
- Altre forme di ospitalità extra-alberghiera
 - ✓ *Disciplina*
 - ✓ *Differenze rispetto alla locazione turistica*

ALTA FORMAZIONE Ranocchi

DEFINIZIONE

- Per locazione turistica si intende **il contratto con cui una parte si obbliga a far godere all'altra un immobile, per un determinato tempo e a fronte di un determinato corrispettivo, per finalità turistiche.**
- Pur in mancanza di una esplicita definizione normativa, la locazione turistica è connotata dalle seguenti caratteristiche:
 - *è rivolta a soggetti che soggiornano nell'immobile per soddisfare esigenze di natura turistica (e non esigenze abitative stabili);*
 - *ha ad oggetto la mera concessione in godimento dell'appartamento, senza prestazione, durante la locazione, di servizi aggiuntivi (non devono essere previste la colazione, la ristorazione, la pulizia delle camere e dei bagni durante il soggiorno, il cambio delle lenzuola, ecc.)*
- La locazione turistica, dunque, non ha i caratteri dell'attività ricettiva** (ossia dell'attività diretta alla produzione di servizi per l'ospitalità esercitata nelle strutture ricettive) **quale è, invece, quella svolta da bed & breakfast, affittacamere, casa vacanze, ecc.**

ALTA FORMAZIONE Ranocchi

INQUADRAMENTO NORMATIVO

- Nessuna norma** fornisce una definizione di locazione turistica, ma molteplici disposizioni contengono riferimenti a questo contratto.
- L'art. 53 dell'Allegato 1 al D.Lgs. 23.5.2011 n. 79 (codice del turismo) dispone che gli alloggi **"locati esclusivamente per finalità turistiche, in qualsiasi luogo ubicati, sono regolati dalle disposizioni del codice civile in tema di locazione"**.
- Alle locazioni turistiche si applicano, dunque, gli **artt. 1571 ss. c.c.**

ALTA FORMAZIONE Ranocchi

INQUADRAMENTO NORMATIVO

- La nozione di locazione turistica contenuta nel D.Lgs. 79/2011 (codice del turismo), **ANCHE SE ABROGATA**, mantiene un valore esemplificativo circa le caratteristiche del contratto.
- L'art. 12 co. 5 definiva le unità abitative ammobiliate ad uso turistico come **case o appartamenti, arredati e dotati di servizi igienici e di cucina autonomi, dati in locazione ai turisti, nel corso di una o più stagioni, con contratti aventi validità non inferiore a 7 giorni e non superiore a 6 mesi consecutivi senza la prestazione di alcun servizio di tipo alberghiero. Le unità abitative ammobiliate a uso turistico potevano essere gestite:**
 - a) in forma imprenditoriale;
 - b) in forma non imprenditoriale, da coloro che avevano la disponibilità fino ad un massimo di **quattro** unità abitative, senza organizzazione in forma di impresa;
 - c) con gestione non diretta, da parte di agenzie immobiliari e società di gestione immobiliare turistica che intervenivano quali mandatari o sublocatari, nelle locazioni di unità abitative ammobiliate ad uso turistico sia in forma imprenditoriale che in forma non imprenditoriale, alle quali si rivolgevano i titolari delle unità medesime che non intendevano gestire tali strutture in forma diretta; l'esercizio dell'attività di mediazione immobiliare relativamente a tali immobili era compatibile con l'esercizio di attività imprenditoriali e professionali svolte nell'ambito di agenzie di servizi o di gestione dedicate alla locazione.

ALTA FORMAZIONE **Ranocchi**

INQUADRAMENTO NORMATIVO

- In secondo luogo, alle locazioni turistiche si applica la L. 431/98, che all'art. 1 co. 2 lett. c) dispone, in tema di locazione di immobili ad uso abitativo, che le norme di cui agli artt. 2, 3, 4, 4-bis, 7, 8 e 13 della legge non si applichino **"agli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche"**.
- Da queste disposizioni emerge l'autonomia della locazione turistica:
 - *sia rispetto alle strutture ricettive individuate dal D.Lgs. 79/2011 (codice del turismo), il quale di fatto si limita a rinviare al codice civile;*
 - *sia rispetto alla legislazione vincolistica di cui alla L. 431/98, che per buona parte non si applica alla locazione turistica.*
- Normative Regionali

ALTA FORMAZIONE **Ranocchi**

Locazioni turistiche vs. locazioni brevi

- Talvolta ci si riferisce alle **locazioni turistiche** in termini di **"locazioni brevi"** (anche in ragione della durata, che frequentemente è inferiore a 30 giorni), **MA LE DUE NOZIONI NON COINCIDONO**



ALTA FORMAZIONE **Ranocchi**

Locazioni brevi

- Le locazioni brevi, infatti, sono contratti definiti all'art. 4 del DL 24.4.2017 n. 50 ai soli fini dell'applicazione di uno specifico regime fiscale.
- In particolare, ai fini dell'art. 4 del DL 50/2017, sono locazioni brevi "i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, ivi inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, stipulati da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare".

ALTA FORMAZIONE  ranocchi

Locazioni brevi

- La nozione di **locazioni brevi, dunque, non coincide con quella di locazioni turistiche**: anche se in entrambi i casi si tratta di locazioni ad uso abitativo, le seconde si caratterizzano per le esigenze che il contratto soddisfa (ma non hanno limiti di durata), **mentre le prime sono contraddistinte dalla durata inferiore a 30 giorni**.
- Peraltro, è possibile che una locazione turistica abbia durata inferiore a 30 giorni e sia stipulata da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa. In presenza di questi requisiti, anche alla locazione turistica si applica la disciplina dell'art. 4 del DL 50/2017.

ALTA FORMAZIONE  ranocchi

Tratti essenziali della disciplina

- Natura** => quella turistica è un contratto
- Soggetti della locazione** => Locatore/Conduttore
- Forma** => Scritta/Verbale
- Registrazione** => 30 gg.
- Durata** => Variabile
- Canone** => Variabile
- Obblighi delle parti** => Standard

ALTA FORMAZIONE  ranocchi

Locazione turistica nelle leggi regionali

Liguria
(art. 27 L. R. 32/2014)

Sono appartamenti ammobiliati ad uso turistico le unità immobiliari di civile abitazione, in numero non superiore a tre nell'ambito dello stesso territorio comunale, date in locazione a turisti:

- a) dai proprietari;
- b) dai soggetti che ne hanno la disponibilità in forza di un diritto reale di godimento;
- c) dai soggetti che ne hanno la disponibilità in forza di un contratto di locazione o di comodato.

ALTA FORMAZIONE **Ranocchi**

Locazione turistica nelle leggi regionali

Liguria
(art. 27 L. R. 32/2014)

Gli appartamenti ad uso turistico sono parificati alle strutture ricettive esclusivamente ai fini dell'applicazione delle disposizioni in materia di imposta di soggiorno, nonché per l'assolvimento dell'obbligo statistico.

Il limite delle tre unità immobiliari non opera nel caso in cui gli appartamenti ammobiliati ad uso turistico siano proposti al pubblico da agenzie immobiliari mediante mandato a titolo oneroso.

L'utilizzo delle predette unità immobiliari secondo le modalità previste nella presente legge non ne comporta, ai fini urbanistici, la modifica della destinazione d'uso.

ALTA FORMAZIONE **Ranocchi**

Altre forme di ospitalità extra-alberghiera

- Attività extra-alberghiere di tipo ricettivo, tra le altre, quelle di:
- ✓ *bed & breakfast*;
 - ✓ case e appartamenti per vacanze;
 - ✓ affittacamere.

ALTA FORMAZIONE **Ranocchi**

Altre forme di ospitalità extra-alberghiera

- Attività extra-alberghiere di tipo ricettivo, tra le altre, quelle di:
- ✓ *bed & breakfast*;
 - ✓ case e appartamenti per vacanze;
 - ✓ affittacamere.
- Si rileva, inoltre, **che l'esercizio delle attività ricettive extra-alberghiere è accomunato dalla previsione di adempimenti amministrativi di regola non richiesti per le locazioni turistiche**, quale la presentazione della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), come disposto dall'art. 19 della L. 241/90, da presentare allo Sportello Unico delle Attività Produttive (SUAP) competente territorialmente, da parte del soggetto giuridico che pone in essere l'attività.

ALTA FORMAZIONE **Ranocchi**

Bed & breakfast

- I bed & breakfast sono strutture ricettive a conduzione ed organizzazione familiare, gestite da privati, che forniscono alloggio e prima colazione utilizzando parti della stessa unità immobiliare purché funzionalmente collegate e con spazi familiari condivisi.**
- Le leggi regionali precisano solitamente che i locali utilizzati **devono essere parte dell'abitazione in cui risiedono i proprietari** oppure immobili diversi da quello di residenza, ove i proprietari **eleggono domicilio**.

ALTA FORMAZIONE **Ranocchi**

Case e appartamenti vacanze

- Sono definite case e appartamenti vacanze (CAV) **le case o gli appartamenti, arredati e dotati di servizi igienici e di cucina autonomi, dati in locazione ai turisti, nel corso di una o più stagioni, con contratti aventi validità non inferiore a 7 giorni e non superiore a 6 mesi consecutivi senza la prestazione di alcun servizio di tipo alberghiero.**
- Le norme regionali individuano:
- i requisiti e le condizioni necessarie per il suo svolgimento (ad esempio, possono essere previsti limiti massimi di durata delle locazioni, eventuali servizi inclusi, e definite le caratteristiche strutturali dell'immobile con le dimensioni minime);
 - le procedure necessarie allo svolgimento dell'attività.

ALTA FORMAZIONE **Ranocchi**

Affittacamere

- ❑ Strutture ricettive **composte da camere ubicate in più appartamenti ammobiliati nello stesso stabile, nei quali sono forniti alloggio ed eventualmente servizi complementari**
- ❑ Le norme regionali individuano:
 - i requisiti e le condizioni necessarie per il suo svolgimento (ad esempio, possono essere previsti limiti massimi di durata delle locazioni, eventuali servizi inclusi, e definite le caratteristiche strutturali dell'immobile con le dimensioni minime);
 - le procedure necessarie allo svolgimento dell'attività.

ALTA FORMAZIONE **Ranocchi**

Affittacamere

- ❑ Le norme regionali individuano:
 - le regole per l'apertura;
 - gli obblighi per la gestione;
 - le caratteristiche e i requisiti minimi indispensabili per esercitare quest'attività;
 - il numero massimo di camere da affittare e di posti letto disponibili (di solito, al massimo 6 camere per un totale di 12 posti letto, ubicate in non più di due appartamenti ammobiliati in uno stesso stabile);
 - i servizi minimi garantiti (ad esempio, pulizia locali, cambio biancheria) ed i servizi eventuali (ad esempio, somministrazione di alimenti e bevande ai clienti nel rispetto delle norme igienico-sanitarie);
 - la possibilità di esercitare l'attività in modo complementare rispetto all'esercizio di ristorazione, qualora sia svolta da uno stesso titolare in una struttura immobiliare unitaria.

ALTA FORMAZIONE **Ranocchi**

Differenze rispetto alla locazione turistica

- ❑ L'attività ricettiva extra-alberghiera si distingue dal contratto di locazione turistica in quanto, mentre nel primo caso sono forniti, nel corso della locazione, **anche servizi complementari** (ad esempio colazione, cambio biancheria, pulizia camere, ecc.), nel caso della locazione turistica **è concesso solo il godimento dell'immobile**.

ALTA FORMAZIONE **Ranocchi**

Differenze rispetto alla locazione turistica

- Come precisato anche dalla giurisprudenza:
- nel contratto di locazione di immobile arredato, l'oggetto si esaurisce nel godimento del bene, anche se il concedente può eventualmente fornire prestazioni accessorie di natura strumentale;
 - nel contratto di albergo e in quello di "residence" l'oggetto risulta integrato dal punto di vista causale e funzionale, oltre che dal godimento del bene, da una serie di prestazioni riconducibili sinallagmaticamente al contratto di somministrazione o al contratto d'opera, le quali assumono una rilevanza paritetica rispetto alla prestazione dell'alloggio.

ALTA FORMAZIONE **Ranocchi**

Differenze rispetto alla locazione turistica

Dunque, mentre nel contratto d'albergo al godimento dell'immobile si accompagna la fornitura di servizi aggiuntivi, quali la pulizia dell'alloggio o il cambio della biancheria, nel rapporto di locazione sono ammesse prestazioni accessorie minime, purché strumentali al godimento e non integranti servizi alla persona.

ALTA FORMAZIONE **Ranocchi**

Prima fornitura di biancheria

- Premesso che la **messa a disposizione** di servizi accessori all'immobile locato realizza, in linea di principio, **un'attività di tipo ricettivo**, ci si è interrogati su come debba qualificarsi il contratto di locazione che prevede, oltre alla locazione dell'immobile adibito ad uso turistico, anche la fornitura di biancheria (copripiletto, lenzuola, coperte) all'inizio del soggiorno.
- Ciò potrebbe, infatti, essere considerato un servizio alla persona o comunque di **tipo alberghiero**, a cui dovrebbe conseguire la riqualificazione del contratto in termini di casa vacanze o altra fattispecie assimilabile a carattere ricettivo.

ALTA FORMAZIONE **Ranocchi**

Prima fornitura di biancheria

Sul punto si segnala che, con l'**ordinanza 19.3.2014 n. 6501**, la Corte di Cassazione ha confermato il principio secondo cui, **se la concessione in godimento di un immobile arredato è accompagnata dalla prestazione di servizi non direttamente inerenti al godimento dell'immobile (quali la climatizzazione o la somministrazione di acqua, luce e gas), ma di carattere personale (come le pulizie od il cambio della biancheria), il rapporto, specialmente se si inserisce in un attività avente ad oggetto la cessione di una pluralità di immobili, non è qualificabile come locazione immobiliare.**

ALTA FORMAZIONE Ranocchi

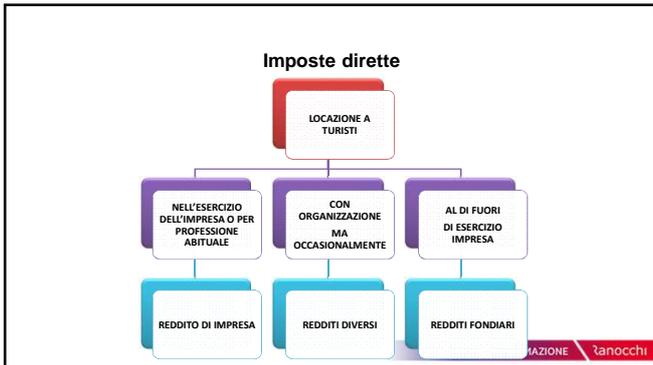
Prima fornitura di biancheria

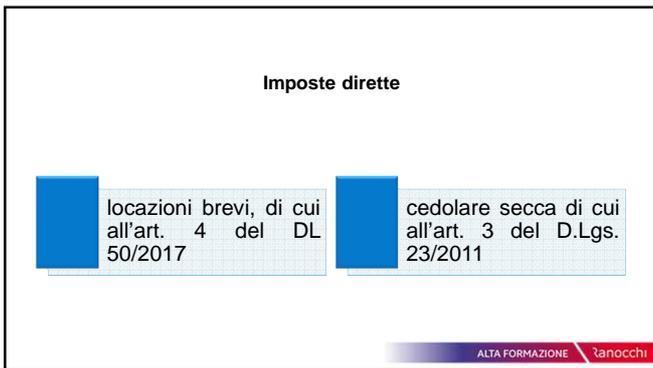
- Tuttavia, **se l'esecuzione di servizi accessori** (quali la fornitura della biancheria e l'impegno alla pulizia dei locali) è caratterizzata non da regolarità e professionalità, bensì **è meramente occasionale** e non altera l'uso abitativo dell'immobile, essa **non si considera un servizio alla persona** e non impone la riqualificazione del contratto in termini estranei alla locazione.
- Alcune leggi regionali hanno espressamente previsto la possibilità di pulire l'alloggio e fornire biancheria pulita, compresa quella del bagno, **purché ciò avvenga esclusivamente al cambio dell'ospite** (così l'art. 47-bis della L. reg. Friuli-Venezia Giulia 21/2016, l'art. 27-bis della L. reg. Veneto 11/2013 e l'art. 5 della L. reg. Piemonte 13/2017, che esclude che tali servizi vengano prestati durante la permanenza dell'ospite).

chi

IMPOSTE DIRETTE

ALTA FORMAZIONE Ranocchi









Locazione a turisti e attività di impresa

I principali indicatori del corretto inquadramento fiscale delle varie fattispecie di locazione turistica consistono, quindi, nelle caratteristiche oggettive della prestazione di alloggio.

In tal senso rilevano:

- eventuali prestazioni accessorie all'alloggio, come, ad esempio, i servizi di pulizia, di cambio biancheria, ecc.;
- il carattere abituale (o non occasionale) della prestazione;
- la presenza di un'organizzazione di beni preposti all'effettuazione delle prestazioni di alloggio.

ALTA FORMAZIONE ranocchi

Locazione a turisti e attività di impresa

È stato chiarito, infatti, che, dal punto di vista fiscale, **NON HANNO EFFICACIA VINCOLANTE LE INDICAZIONI FORNITE DALLE VARIE LEGGI REGIONALI**, le quali talvolta indicano il numero di immobili o le modalità di prestazione dei servizi che, ai fini amministrativi, configurano l'esercizio in forma imprenditoriale o non imprenditoriale.

ALTA FORMAZIONE ranocchi

Prestazione di servizi accessori

Un primo elemento discriminante, che consente di distinguere l'attività di mera locazione, rientrante tra i redditi fondiari, dall'attività "para-alberghiera" esercitata in forma imprenditoriale, secondo l'Amministrazione finanziaria e la giurisprudenza, è rappresentato dall'erogazione o meno di servizi accessori.

Prestazione di servizi accessori

Quando, accanto alla prestazione di alloggio svolta con abitudine e professionalità, vengano effettuate prestazioni accessorie, quali ad esempio *"la pulizia ed il riassetto degli ambienti, il cambio della biancheria, lavaggio e stiratura di indumenti"*, si considerano sussistenti l'organizzazione e la struttura imprenditoriale e si configura quindi un reddito d'impresa.



R.M. 24.9.80 n. 381691

Prestazione di servizi accessori

L'affitto di camere ammobiliate, con prestazione di servizi accessori, quali la consegna e il cambio della biancheria e il riassetto del locale, pur in mancanza di organizzazione esterna in forma di impresa, configura attività commerciale con produzione di reddito di impresa, se tale attività viene esercitata per professione abituale, ancorché non esclusiva



R.M. 31.12.86 n. 9/16

Servizi alberghieri

Genera reddito d'impresa l'attività di gestione di case e appartamenti arredati per le vacanze quando la locazione vera e propria si accompagna alla prestazione di una serie di servizi di natura alberghiera, tipicamente non presenti nella locazione temporanea di cui alla L. 431/98.

Ad ulteriore conferma della qualificazione reddituale, sono state rilevate nel caso specifico:

- una struttura piramidale con al vertice il gestore degli immobili che delegava a terzi la prestazione dei servizi accessori;
- la pubblicità su Internet dell'affitto degli appartamenti.



C.T. Prov. Firenze 8.11.2016 n. 1483

Servizi irrilevanti

- fornitura di energia elettrica, acqua calda e fredda, gas e riscaldamento;
- accoglienza e recapito per gli ospiti;
- assistenza per la manutenzione delle unità abitative e di riparazione e sostituzione di arredi, corredi e dotazioni deteriorati.



DRE Veneto 31.1.2008 n. 907-1/2008

Servizi irrilevanti

Servizi rilevanti per la qualifica come reddito di impresa	Servizi irrilevanti per la qualifica come reddito di impresa
Pulizia e riassetto degli ambienti	Fornitura di energia elettrica, acqua calda e fredda, gas e riscaldamento
Cambio della biancheria	Accoglienza e recapito per gli ospiti
Lavaggio e stiratura degli indumenti	Assistenza per la manutenzione delle unità abitative
Ulteriori servizi di natura alberghiera	Riparazione e sostituzione di arredi, corredi e dotazioni deteriorati

Servizi irrilevanti

- ❑ Si segnala che l'art. 4 del DL 50/2017, in tema di locazioni brevi, precisa che è compatibile con tale tipologia contrattuale (che esula dal reddito di impresa e produce redditi fondiari o redditi diversi) la fornitura di biancheria e di pulizia dei locali.
- ❑ **Ciò ha portato parte della dottrina a ritenere non più attuali le affermazioni della prassi che ritenevano sufficienti tali servizi a configurare un'attività alberghiera e non una mera locazione produttiva di redditi fondiari.**

ALTA FORMAZIONE **lanocchi**

Criteri per individuare la professionalità abituale

- eventuali previsioni delle leggi regionali che definiscano il numero di immobili destinato all'esercizio dell'attività "in forma non imprenditoriale" non pongono alcun vincolo in ambito tributario; sicché, ad esempio, ove la norma regionale stabilisca che, al di sotto di 4 immobili, l'attività si considera "non imprenditoriale", la locazione a turisti di 3 immobili non va, per ciò solo, considerata esercitata al di fuori dell'impresa;
- in assenza di una precisa indicazione normativa, per individuare la professionalità abituale dell'attività, si dovrebbe far riferimento al numero di immobili gestiti, piuttosto che ai corrispettivi percepiti dalla locazione.

In particolare, la DRE fornisce una indicazione "di massima" del numero di immobili che potrebbe configurare la professionalità, affermando che "si ritiene che sia ravvisabile l'esercizio dell'attività in parola per «professione abituale» nell'ipotesi in cui le unità abitative locare (o comunque a disposizione per la locazione) siano di numero superiore a 2, dal momento che la concessione degli immobili con la relativa fornitura dei servizi non potrebbe più essere considerata alla stregua di un'attività commerciale occasionale".



DRE Veneto 31.1.2008 n. 907-1/2008

ni

Locazione a turisti resa in forma non imprenditoriale

Redditi diversi

Redditi diversi da attività occasionale o da attività di fare non fare e permettere	RL14 Compensi derivanti da attività commerciali non esercitate abitualmente	800,00	50,00
	RL15 Compensi derivanti da attività di lavoro autonomo non esercitato abitualmente	0,00	0,00
	RL16 Compensi derivanti dall'osservazione di obblighi di fare, non fare o permettere	0,00	0,00
	RL17 Redditi determinati ai sensi dell'art. 71, comma 2 bis del Iur.	0,00	0,00
	RL18 Totale (somma gli importi di righe RL5 e RL7)	0,00	0,00
	RL19 Reddito netto (col. 1, riga RL18 - col. 2, riga RL18; sottrarre l'importo di riga RL19 agli altri redditi lordi e riportare il totale al rigo RL1, col. 5)	0,00	
	RL20 Ritenute d'accanto (sommare l'importo delle ritenute e riportare il totale al rigo RL21, col. 4)	0,00	

chi

Locazioni brevi massimo 4 unità



Legge bilancio 2021
 Commi 595-596

- Il regime fiscale delle locazioni brevi è riconosciuto solo in caso di destinazione alla locazione breve di non più di 4 appartamenti per ciascun periodo d'imposta.
- Negli altri casi, ai fini della tutela dei consumatori e della concorrenza, l'attività di locazione da chiunque esercitata, si presume svolta in forma imprenditoriale (art. 2082 c.c.).
- Le disposizioni si applicano anche per i contratti stipulati tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero tramite soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di appartamenti da condurre in locazione.



Decorrenza: 2021

ALTA FORMAZIONE 

Locazioni brevi dal 1° luglio 2017



- Durata:** Max 30 giorni.
- Registrazione:** NO obbligo registrazione del contratto (salvo cumulo nell'anno).
- Servizi:** anche appartamenti ammobiliati con cambio biancheria e pulizia locali.

- Cedolare secca:** 21% (opzionale).
- R.A. 21%** da parte del gestore del portale o dell'intermediario immobiliare che veicola i canoni.
- Trasmissione telematica** annuale dei dati del contratto da parte del portale o intermediario che NON veicola i canoni.
- Opzione:** possibilità in dichiarazione di andare a tassazione ordinaria (se conviene).

ALTA FORMAZIONE 

Quando non si applica la normativa sulle locazioni brevi




- Se la durata del contratto è superiore a 30 giorni.
- Se si forniscono anche cibi seppure preconfezionati (B&B) - Ris. 13.10.2000, n. 155 (trattasi in questo caso di redditi diversi).
- Se l'attività è svolta in forma imprenditoriale (vedere normative regionali (???) o in mancanza rifarsi agli incerti limiti della prassi e giurisprudenza (!!!)).



Svolta con la Legge di Bilancio 2021

ALTA FORMAZIONE 

Quesito n. 373 - 10.9.2019

Quesito

Persona fisica italiana proprietaria di un (1) appartamento adibito a casa vacanze, ubicato nel territorio della provincia di Bolzano. Prenotazioni tramite Airbnb, pulizie locali fai da te, *check in-out* fatto dal proprietario.

Posso optare per la cedolare secca?

Legge Provincia Bolzano n. 12/1995

Non occorre P. IVA solo se non vengano stipulati più di 4 contratti di locazione all'anno per ogni camera/appartamento e purché non venga svolta un'attività di promozione rispettivamente di intermediazione o non ci si avvalga della stessa.

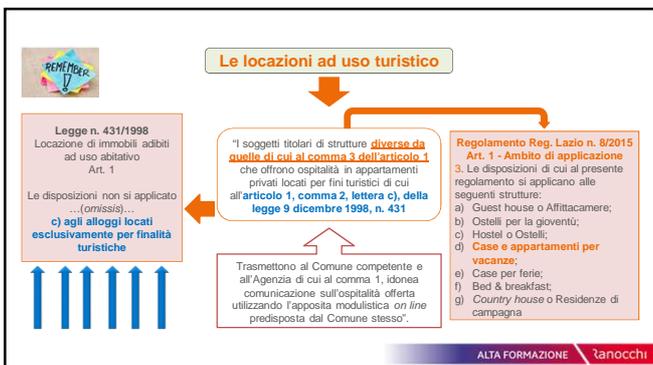
ALTA FORMAZIONE

Risposta quesito n. 373 - 10.9.2019

Ricorrendone tutti i presupposti può optare per la cedolare secca

"Infine, per quanto riguarda l'affermata "sovrapposizione" tra la Legge provinciale e quella statale (tale da generare un problema di gerarchia delle fonti) in merito alla questione ivi rappresentata, si ritiene che tale circostanza non possa ivi ravvisarsi dal momento che le citate disposizioni disciplinano materie diverse e presentano diverse finalità. Più in particolare, si ritiene che la Legge Provinciale di Bolzano n. 12 del 1995, non contiene disposizioni che possano assumere rilevanza ai fini fiscali."

ALTA FORMAZIONE



Altre tipologie di locazione a turisti

Attività di affittacamere

In linea generale, l'attività di affittacamere con prestazione di servizi accessori (quali consegna e cambio della biancheria, riassetto del locale), pur in mancanza di organizzazione esterna in forma d'impresa, configura un'attività commerciale con produzione di redditi d'impresa, a condizione che venga esercitata per professione abituale, ancorché non esclusiva.



C.M. 16.6.87 n. 13/9/318

ALTA FORMAZIONE ranocchi

Altre tipologie di locazione a turisti

Attività di affittacamere

L'attività di affittacamere pur differenziandosi da quella alberghiera per le sue modeste dimensioni, presenta analoga natura, in quanto richiede non solo la cessione del godimento di locale ammobiliato e provvisto delle necessarie somministrazioni (luce, acqua, ecc.), ma anche la prestazione di servizi personali, quali il riassetto del locale stesso e la fornitura della biancheria da letto e da bagno.



R.M. 29.7.93 n. 521 e Cass. 20.3.2014 n. 6502

ALTA FORMAZIONE ranocchi

Altre tipologie di locazione a turisti

Attività di affittacamere

- Affittacamere svolto senza il requisito della professionalità abituale, si configurano redditi diversi derivanti da attività commerciale non esercitata abitualmente, ai sensi dell'art. 67 co. 1 lett. i) del TUIR.
- Sono stati qualificati in tale categoria reddituale i proventi derivanti dall'attività di affittacamere, con prestazione di servizi accessori, **esercitata limitatamente al periodo estivo**.
- Qualora **manchi la prestazione di servizi accessori**, si configura un mero rapporto di locazione, ex art. 37 co. 4-bis del TUIR.



C.T. II° Forlì 11.6.82 - C.T.C. 14.12.95 n. 4269 - R.M. 4.1.86 n. 324457

ALTA FORMAZIONE ranocchi

Altre tipologie di locazione a turisti

Attività di affittacamere

Cedolare secca

Ove l'attività di affittacamere ricada nel reddito fondiario, può accedere (in presenza di opzione) alla cedolare secca, anche ove il contratto abbia durata inferiore a 30 giorni nell'anno (e non sia, quindi, soggetto ad obbligo di registrazione), come espressamente previsto dall'art. 3 co. 3 del D.Lgs. 23/2011.

Locazione breve

Ove abbia le caratteristiche individuate dall'art. 4 del DL 50/2017, l'attività di affittacamere può rientrare nella disciplina recata dalla norma per le locazioni brevi.

C.T. II° Forlì 11.6.82 - C.T.C. 14.12.95 n. 4269 - R.M. 4.1.86 n. 324457

ALTA FORMAZIONE ranocchi

Altre tipologie di locazione a turisti

Casa vacanze

- La prestazione di servizi di alloggio tramite case vacanze genera reddito in capo al soggetto che la pone in essere.
- Escludendo il caso in cui la struttura sia gestita da una società commerciale, a seconda delle caratteristiche specifiche, tale reddito può essere inquadrato nelle seguenti categorie:
 - redditi fondiari (da locazione), ai sensi dell'art. 37 co. 4-bis del TUIR;
 - redditi d'impresa, ai sensi dell'art. 55 del TUIR;
 - redditi diversi (derivanti dall'esercizio non abituale di attività commerciali), ai sensi dell'art. 67 co. 1 lett. i) del TUIR.
- Ove abbia le caratteristiche individuate dall'art. 4 del DL 50/2017 (e quindi, principalmente, la durata inferiore a 30) giorni l'attività di case vacanze può rientrare nella disciplina da tale norma dettata per le locazioni brevi.

chi

Altre tipologie di locazione a turisti

Bed & Breakfast

- I *bed & breakfast* sono strutture ricettive a conduzione familiare che forniscono alloggio e prima colazione, gestite da privati che utilizzano parti della loro abitazione di residenza.
- L'attività di *bed & breakfast* (servizio di alloggio e prima colazione) può essere esercitata in forma d'impresa o in forma occasionale.

ALTA FORMAZIONE ranocchi

Altre tipologie di locazione a turisti

Bed & Breakfast

- QUALORA L'ATTIVITÀ SIA ESERCITATA IN MODO SISTEMATICO O ABITUALE, LA STESSA GENERA REDDITO D'IMPRESA.**
- La compresenza del titolare e degli ospiti nelle unità immobiliari messe a disposizione fa ritenere che l'attività di *bed & breakfast*, qualora esercitata in assenza dei presupposti che integrano l'esercizio di attività rilevante ai fini del reddito d'impresa, non rientri tra quelle di sfruttamento dell'immobile per l'esercizio di attività di impresa, essendo questo destinato principalmente a soddisfare le esigenze abitative di coloro che offrono ospitalità.



R.M. 14.12.98 n. 180/E

Altre tipologie di locazione a turisti

Bed & Breakfast

L'attività di B&B, ove rappresenti un'attività commerciale occasionale in quanto carente del requisito dell'abitudine, concorre a tassazione come reddito diverso ai sensi dell'art. 67 co. 1 lett. i) del TUIR



R.M. 13.10.2000 n. 155/E

C.T. Prov. Siracusa 22.4.2015 n. 1403/1/15.

Altre tipologie di locazione a turisti

Bed & Breakfast

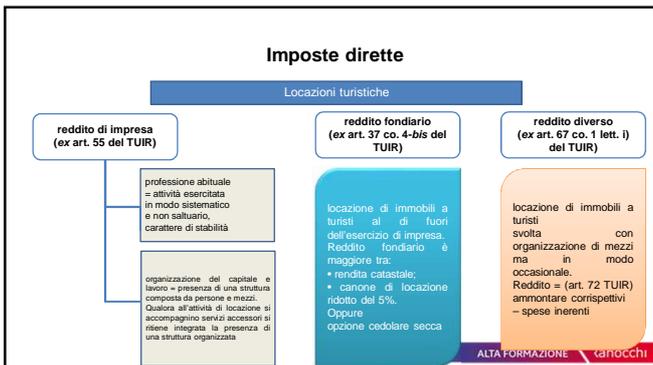
- L'attività di *bed & breakfast* è, in linea di principio, esclusa dalla cedolare secca in quanto non riconducibile ai redditi fondiari.
- Per lo stesso motivo, tale attività è estranea alla disciplina delle locazioni brevi, sebbene sia stata proposta l'estensione anche ad essa.

ALTA FORMAZIONE 

Imposte dirette

	Reddito fondiario	Reddito diverso	Reddito d'impresa
Locazione turistica	In presenza di mera locazione senza servizi aggiuntivi. Possibile opzione per la cedolare secca.	In caso di esercizio non abituale di un'attività commerciale.	Ove l'attività sia esercitata per professione abituale, mediante un'organizzazione dei mezzi in forma di impresa.
Locazione breve	Compatibile con servizio biancheria e pulizia. Possibile opzione per la cedolare secca.	In caso di sublocazione o locazione del comodato. Possibile cedolare secca.	Incompatibile.
Affittacamere	In presenza di mera locazione senza servizi aggiuntivi. Possibile opzione per la cedolare secca.	In caso di esercizio non abituale di un'attività commerciale.	Ove l'attività sia esercitata per professione abituale, mediante un'organizzazione dei mezzi in forma di impresa.
Casa vacanze	In presenza di mera locazione senza servizi aggiuntivi. Possibile opzione per la cedolare secca.	In caso di esercizio non abituale di un'attività commerciale.	Ove l'attività sia esercitata per professione abituale, mediante un'organizzazione dei mezzi in forma di impresa.
Bed & breakfast	Incompatibile.	In caso di esercizio non abituale di un'attività commerciale.	Ove l'attività sia esercitata per professione abituale, mediante un'organizzazione dei mezzi in forma di impresa.

ALTA FORMAZIONE **Ranocchi**



BIS_Credito d'imposta sanificazione/acquisto DPI

D.L. 25 maggio 2021, n. 73, art. 32

Bonus Sanificazione
Credito d'imposta





ALTA FORMAZIONE **Ranocchi**

Credito d'imposta sanificazione/acquisto DPI

Spese dei mesi di: giugno, luglio e agosto 2021

Comunicazione: va presentata dal 4 ottobre al 4 novembre 2021

Ammontare credito: 30% delle spese agevolabili (come risultanti dall'ultima comunicazione validamente inviata)

Credito massimo spettante: € 60.000

Stanziamiento: 200 milioni di euro

(Quindi) massimo spesa: € 200.000*30% = € 60.000

Importo max effettivamente fruibile: lo si saprà il 12 novembre 2021 (apposito provvedimento Agenzia Entrate)

**NO
click day**

**Si va a
riparto**

ALTA FORMAZIONE **Ranocchi**

Credito d'imposta sanificazione/acquisto DPI

Esercenti attività d'impresa, arti e professioni, agli enti non commerciali, compresi gli enti del Terzo settore e agli enti religiosi civilmente riconosciuti.

Nonché alle strutture ricettive extra-alberghiere a carattere non imprenditoriale a condizione che siano in possesso del codice di cui all'art. 13-quater, comma 4, del D.L. n. 34/2019, identificativo delle strutture ricettive nonché degli immobili destinati alle locazioni brevi iscritti nella banca dati del Ministero delle Politiche agricole, alimentari, forestali e del turismo.

ALTA FORMAZIONE **Ranocchi**

Ministero del Turismo - prot. 1782 del 29 settembre 2021

Istituita la banca dati delle strutture ricettive e degli immobili destinati a locazioni brevi

Hanno già un codice identificativo regionale o Provincia autonoma

↔

NON hanno già un codice identificativo regionale o Provincia autonoma

Il codice è confermato

90 gg. di tempo per informatizzare la banca dati

Il codice è generato dalla banca dati

"in ogni comunicazione inerente all'offerta e alla promozione dei servizi all'utenza. Il codice deve essere indicato ed esposto in modo tale da garantirne la visibilità e un facile accesso da parte dell'utenza."

ALTA FORMAZIONE **Ranocchi**

Spese ammesse al bonus sanificazione

- a. **sanificazione degli ambienti** nei quali è esercitata l'attività lavorativa e istituzionale e degli strumenti utilizzati nell'ambito di tali attività;
- b. **somministrazione di tamponi** a coloro che prestano la propria opera nell'ambito delle attività lavorative e istituzionali esercitate dai soggetti beneficiari;
- c. acquisto di dispositivi di protezione individuale, quali mascherine, guanti, visiere e occhiali protettivi, tute di protezione e calzari, che siano conformi ai requisiti essenziali di sicurezza previsti dalla normativa europea;
- d. l'acquisto di prodotti **detergenti e disinfettanti**;
- e. l'acquisto di dispositivi di sicurezza diversi da quelli di cui alla lett. c), quali **termometri, termoscanner, tappeti e vaschette** decontaminanti e igienizzanti, che siano conformi ai requisiti essenziali di sicurezza previsti dalla normativa europea, **ivi incluse le eventuali spese di installazione**;
- f. l'acquisto di dispositivi atti a garantire la distanza di sicurezza interpersonale, quali **barriere e pannelli protettivi**, **ivi incluse le eventuali spese di installazione**.

Utilizzo del credito sanificazione

- a. Nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta di sostenimento della spesa;
- b. in compensazione in F24, a partire dal giorno lavorativo successivo alla pubblicazione del provvedimento di cui al punto 4.2. (manca ancora codice tributo).

Nessun limite alla compensazione

- Non si applicano i limiti di cui:
- all'art. 34 della Legge 23 dicembre 2000, n. 388 (limite massimo dei crediti di imposta e dei contributi compensabili ovvero rimborsabili ai soggetti intestatari di conto fiscale): (700.000 / 1.000.000 / 2.000.000)
 - all'art. 1, comma 53, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (limite annuale di utilizzo dei crediti di imposta da quadro RU): € 250.000

↑

Il credito è compensabile anche se vi sono ruoli di imposte Erariali scaduti di oltre 1.500 euro
Circolare n. 13 del 11 maggio 2011
 (Art. 31, comma 1, del D.L. n. 78 del 31 maggio 2010)



Comunicazioni correttive

Qualora si intenda sostituire una comunicazione precedentemente trasmessa è possibile presentare entro i termini di cui sopra una nuova comunicazione; l'ultima comunicazione trasmessa sostituisce tutte quelle precedentemente inviate.

ALTA FORMAZIONE 

LOCAZIONI BREVI

ALTA FORMAZIONE 

Regime fiscale locazioni brevi	
Regime fiscale delle locazioni brevi	Art. 4 D.L. 24.4.2017, n. 50
Regola	Redditi derivanti dai contratti di locazione breve stipulati dal 1° giugno 2017 -> applicabilità norme cedolare secca -> aliquota 21% in caso di opzione.
Quali contratti riguarda	<ul style="list-style-type: none"> ▪ contratti di locazione; ▪ contratti di sub-locazione; ▪ contratti a titolo oneroso conclusi dal comodatario aventi a oggetto il godimento dell'immobile a favore di terzi
Individuazione locazioni brevi	contratti di locazione ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni. Sono anche compresi quelli che prevedono la prestazione dei servizi: <ul style="list-style-type: none"> ▪ di fornitura di biancheria; ▪ di pulizia dei locali.

Regime fiscale locazioni brevi	
Regime fiscale delle locazioni brevi	Art. 4 D.L. 24.4.2017, n. 50
Canone	Libero.
Modalità di stipulazione dei contratti	<ul style="list-style-type: none"> contratti di locazione; contratti di sub-locazione; contratti a titolo oneroso conclusi dal comodatario aventi a oggetto il godimento dell'immobile a favore di terzi
Individuazione locazioni brevi	<p>contratti di locazione ad uso abitativo stipulati da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio;</p> <ul style="list-style-type: none"> di attività d'impresa; di arte e professione; <p>direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, anche attraverso la gestione di portali online.</p>

Regime fiscale locazioni brevi	
Regime fiscale delle locazioni brevi	Art. 4 D.L. 24.4.2017, n. 50
Regime fiscale applicabile (prossimo provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate)	<ul style="list-style-type: none"> Cedolare secca al 21% -> per le locazioni pure di qualsiasi durata (regola già operativa dal 2011) -> opzione da effettuare, di regola, in sede di dichiarazione dei redditi; <i>oppure, in alternativa:</i> Irpef -> secondo lo scaglione di reddito del contribuente interessato
Avvertenza per cedolare secca	<p>Nell'ipotesi in cui viene esercitata l'opzione per la cedolare secca -> necessaria la preventiva comunicazione al conduttore con lettera raccomandata.</p> <p>Per i contratti di durata complessiva nell'anno inferiore a 30 giorni -> per l'Agenzia delle entrate la predetta comunicazione non si rende necessaria.</p>

Regime fiscale locazioni brevi	
Regime fiscale delle locazioni brevi	Art. 4 D.L. 24.4.2017, n. 50
Soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare (anche con portali online)	<p>Se mettono in contatto persone in ricerca di un immobile con quelle che dispongono di unità immobiliari da locare -> obbligo di trasmettere all'Agenzia delle entrate i dati relativi ai contratti conclusi tramite loro.</p> <p>Sanzione -> da € 250 a € 2.000 se omessa o infedele (<i>ridotta a metà se effettuata entro i 15 giorni successivi alla scadenza o se eseguita corretta dei dati</i>).</p> <p>Se procedono a riscuotere i canoni o i corrispettivi relativi alle locazioni -> quali sostituti d'imposta:</p> <ul style="list-style-type: none"> operano una ritenuta del 21% sull'ammontare dei canoni e corrispettivi all'atto dell'accredito; provvedono al versamento e alla certificazione. <p>Se non risulta esercitata l'opzione per la cedolare secca, la ritenuta è operata a titolo di acconto.</p>

REDDITI FONDIARI
Quadro RB

Condizioni di ammissibilità dell'applicazione della Cedolare Secca

➤ le unità immobiliari oggetto di contratto da assoggettare a cedolare secca devono essere destinate ad uso abitativo e rientrare nelle categorie catastali da A/1 a A/11 (con esclusione delle unità accatastate A/10 ovvero uffici o studi privati) e le relative pertinenze, purché queste ultime locate congiuntamente alle unità abitative e senza un limite numerico.

Pertinenze → l'Agenzia delle Entrate precisa che la Cedolare Secca è applicabile anche per contratti sottoscritti successivamente a quello dell'unità abitativa,

↓

purché tra gli stessi soggetti e a condizione che nel contratto di locazione della pertinenza si faccia esplicito riferimento al precedente contratto per l'unità residenziale e si attesti la destinazione pertinenziali dell'unità.

ALTA FORMAZIONE **Ranocchi**

REDDITI FONDIARI
Quadro RB

Vengono introdotti **nuovi adempimenti per le locazioni brevi**, più precisamente per i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata **non superiore a 30 giorni**, ivi inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, stipulati da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, anche attraverso la gestione di portali online.

ALTA FORMAZIONE **Ranocchi**

REDDITI FONDIARI
Quadro RB

In particolare:

➔ **a decorrere dal 1° giugno 2017**, ai redditi derivanti dai contratti di locazione breve stipulati da tale data si applica la cedolare secca con l'aliquota del 21% in caso di opzione;

➔ tali norme si applicano anche ai **corrispettivi lordi** derivanti dai contratti di sublocazione e dai contratti a titolo oneroso conclusi dal comodatario aventi ad oggetto il godimento dell'immobile a favore di terzi, se rientrano nelle "locazioni brevi";

ALTA FORMAZIONE **Ranocchi**

CEDOLARE SECCA SULLE LOCAZIONI
Quadro LC

Il **quadro LC** è dedicato ad accogliere la liquidazione dell'imposta sostitutiva sulle locazioni di beni immobili, ovvero la **cedolare secca**. Infatti, al fine di consentire una **liquidazione unitaria della cedolare secca** complessivamente dovuta per il periodo d'imposta dal modello Redditi 2018 è stato introdotto il nuovo quadro LC.

Si tratta di un quadro riassuntivo che recepisce le risultanze dei redditi di locazione dichiarati nel quadro RB e dei redditi diversi indicati nel quadro RL per cui si sia optato, ricorrendone i presupposti, per l'istituto della **cedolare secca**.

ALTA FORMAZIONE **Ranocchi**

CEDOLARE SECCA SULLE LOCAZIONI
Quadro LC

N. contratti locazione	Unità locabile	Unità locabile	2018	Quota del canone
	2018	2018		esclusa di abitazione
	X			20

Comune: **ROMA** Provincia (sigla): **RM** Codice comune: **00150**

VIA **LAURENTINA** Locazione per appartamento

Importo cedolare secca 21%: **420,00** Importo cedolare secca 10%: **,00** Totale imposta cedolare secca: **420,00**

ALTA FORMAZIONE **Ranocchi**

CEDOLARE SECCA SULLE LOCAZIONI
Quadro LC

Impatti sul quadro LC del rigo RL10

RL10	Proventi di cui all'art. 67, lett. h) e i-ter) del Tuir, derivanti dall'utilizzazione da parte di terzi di beni mobili ed immobili	Cedolare secca	1		2		,00
			3		4		,00
			5		6		,00
		Totale Cedolare secca	7		8		,00

Per i redditi che derivano dalla sublocazione di beni immobili a uso abitativo, per periodi non superiori a 30 giorni stipulati dalle persone fisiche al di fuori dell'esercizio dell'attività d'impresa e di locazione da parte del comodatario dell'immobile ricevuto in suo gratuito per la medesima durata è possibile optare per l'applicazione della cedolare secca. In tale ipotesi, è necessario barrare la **colonna 3** (cedolare secca).

ALTA FORMAZIONE **Ranocchi**

NOVITÀ DECRETO CRESCITA

ALTA FORMAZIONE 

Decreto Crescita

Fiscaltà Immobiliare

Responsabilità solidale per le ritenute

Estesa la responsabilità solidale per l'effettuazione e il versamento delle ritenute (21%) sui canoni di locazione breve, anche in capo ai:

- soggetti, residenti nel territorio dello Stato;
- soggetti non residenti che appartengono allo stesso gruppo degli intermediari, (riconosciute privi di stabile organizzazione in Italia);

che non abbiano nominato un rappresentante fiscale in Italia

ALTA FORMAZIONE 

Decreto Crescita

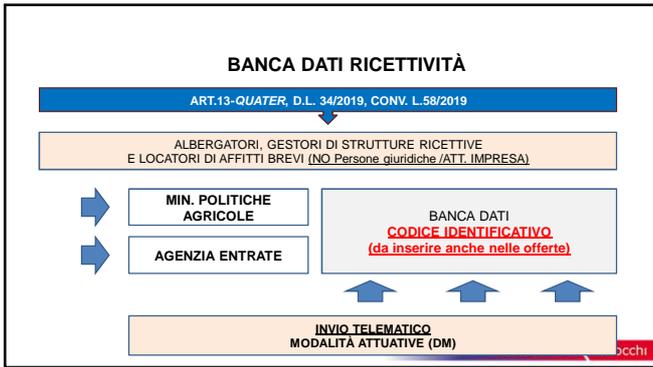
Fiscaltà immobiliare

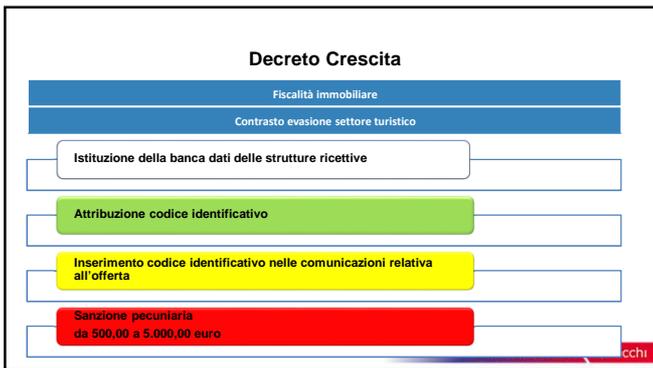
Trasmissione dei dati risultanti dalle comunicazioni alle questure

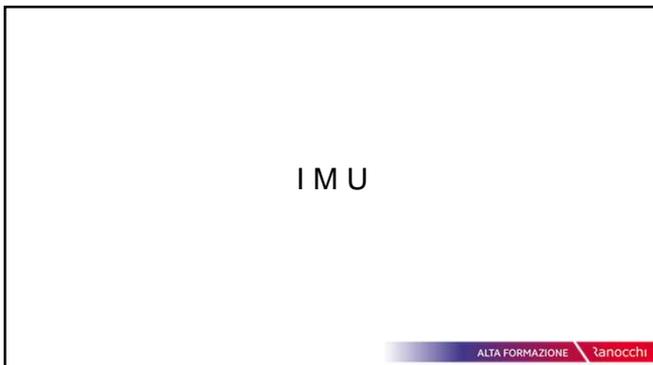
I dati, che dovranno essere trasmessi in forma anonima ed aggregata per ciascuna struttura, potranno essere utilizzati dall'Agenzia delle Entrate, unitamente a quelli trasmessi dagli intermediari immobiliari e dai portali telematici, ai fini dell'analisi del rischio relativo alla correttezza degli adempimenti fiscali legati alle locazioni brevi.

ALTA FORMAZIONE 







FAQ MEF per IMU 2020

Domanda: ai sensi dell'art. 78 del D.L. n. 104/2020 sono esenti le attività di bed & breakfast e di case vacanze che possono essere gestite anche in forma non imprenditoriale. Si chiede pertanto se a tali fini sono esenti anche i soggetti che svolgono tali attività senza organizzazione d'impresa.

Risposta: La questione deve essere risolta nel senso che, per godere del beneficio fiscale relativo all'abolizione della prima e della seconda rata dell'IMU, l'attività svolta negli immobili deve essere esercitata in forma imprenditoriale da parte dei soggetti passivi dell'IMU.

A tale conclusione si perviene dalla lettura della nota metodologica che fa parte integrante del decreto del Ministro dell'Interno emanato di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze, 22 luglio 2020, n. 2, relativa alla ripartizione del Fondo di cui all'art. 177 del D.L. n. 34/2020 è stato specificato che "Per gli immobili delle altre categorie di attività indicate dal comma 1, lettera b), del medesimo articolo 177 sono stati considerati i versamenti IMU/TASI, distinti per comune, relativi all'anno di imputazione 2018, e riferibili ai soggetti di cui ai codici ATECO che identificano le predette attività. Per queste categorie di immobili il requisito della gestione dell'attività esercitata in forma imprenditoriale da parte del proprietario si considera soddisfatto identificando i versamenti IMU dei soggetti che esercitano almeno una delle attività ivi indicate, come desumibile dai codici ATECO".

ALTA FORMAZIONE **Ranocchi**

IMPOSTE INDIRETTE

ALTA FORMAZIONE **Ranocchi**

Imposte indirette

- Il contratto di locazione turistica ricade, in linea di principio, nell'ambito oggettivo di applicazione dell'IVA, dell'imposta di registro e dell'imposta di bollo.
- Tuttavia, è necessario esaminare attentamente il singolo contratto per verificare, di volta in volta:
- il concreto assoggettamento ad IVA, che dipende dalla sussistenza del presupposto soggettivo del tributo, consistente nell'attività imprenditoriale del locatore;
 - l'esistenza dell'obbligo di registrazione, che varia a seconda della durata del contratto;
 - l'assoggettamento ad imposta di bollo e registro, che possono essere sostituite dalla cedolare secca sulle locazioni abitative.

ALTA FORMAZIONE **Ranocchi**

IVA

- L'applicazione dell'IVA alle locazioni turistiche dipende dalla sussistenza o meno di un'attività imprenditoriale a monte.
- Questo confine è molto chiaro per la gestione delle strutture ricettive extra-alberghiere che sono sempre soggette ad IVA, mentre non risulta così marcato per le mere locazioni turistiche per cui occorre verificare di volta in volta la sussistenza o meno dei requisiti.

IVA

- In base alla sentenza 15.9.2011, cause riunite C-180/10 e C-181/10 "Slaby" della Corte di Giustizia UE, si può ritenere che lo sfruttamento di un bene immobile divenga un'attività economica rilevante ai fini IVA quando l'operatore "intraprende iniziative attive di commercializzazione", utilizzando mezzi simili a quelli impiegati per un'attività di produzione, commercializzazione o prestazione di servizi da soggetti esercenti un'attività d'impresa, arte o professione.
- L'Amministrazione finanziaria nella R.M. 13.10.2000 n. 155/E ha preso posizione esclusivamente per i *bed & breakfast*, affermando che non sussiste il presupposto soggettivo dell'IVA "se l'attività viene esercitata (...) senza quella organizzazione di mezzi che è indice di professionalità dell'esercizio dell'attività stessa".

IVA prestazione di alloggio para-alberghiero

- La locazione di fabbricati di civile abitazione nell'ambito del settore alberghiero e para-alberghiero è soggetta in ogni caso ad IVA (con aliquota del 10%) in quanto si presume rientrante in un'attività imprenditoriale.
- L'Agenzia delle Entrate ha chiarito che ai fini della verifica dei requisiti per considerare l'attività di tipo turistico alberghiero (alberghi, motel, esercizi di affittacamere, case ed appartamenti per vacanze, e simili) occorre che ricorrano i requisiti richiesti dalla normativa di settore.



IVA prestazione di alloggio para-alberghiero

Nello specifico la locazione ad uso "alloggio vacanze" di un fabbricato abitativo può essere assoggettata ad IVA se sussistono le condizioni previste dalla normativa regionale per riconoscerla come "case e appartamenti vacanze".

Al fine di individuare il carattere "alberghiero" della prestazione (rispetto alla mera locazione dell'immobile), occorre fare riferimento anche ai servizi "accessori" resi quali la pulizia e il riassetto degli ambienti ed il cambio della biancheria. Più in generale, hanno natura "alberghiera" o assimilata tutte quelle prestazioni "che rendono possibile al cliente il soggiorno con soddisfacimento dei propri bisogni e delle proprie necessità".

Ris. Agenzia delle Entrate 15.3.2002 n. 88

IVA prestazione di alloggio para-alberghiero

Anche per la giurisprudenza di legittimità le prestazioni alberghiere si distinguono dalla mera locazione di immobili arredati proprio per la fornitura di servizi di carattere personale, quali le pulizie o il cambio della biancheria.

Cass. 20.3.2014 n. 6501

ALTA FORMAZIONE **Ranocchi**

IMPOSTA di REGISTRO

ALTA FORMAZIONE **Ranocchi**

- Locazione turistica non sconta registro se **ALTERNATIVAMENTE**
- ha durata non superiore a 30 giorni nell'anno
- c'è opzione per cedolare secca

ALTA FORMAZIONE **Ranocchi**

Conseguenze della tardiva registrazione del contratto

Momento della tardiva registrazione	Misura della sanzione (codice tributo 1508)
Entro 30 giorni dalla scadenza del termine di registrazione	6% dell'imposta dovuta sulla registrazione, con il minimo di 20,00 euro
Entro 90 giorni dalla scadenza del termine per la registrazione	12% dell'imposta dovuta sulla registrazione
Entro 1 anno dalla scadenza del termine per la registrazione	15% dell'imposta dovuta sulla registrazione
Entro 2 anni dalla scadenza del termine per la registrazione	17,14% dell'imposta dovuta sulla registrazione
Oltre 2 anni dopo la scadenza del termine per la registrazione	20% dell'imposta dovuta sulla registrazione

ALTA FORMAZIONE **Ranocchi**

Durata del contratto	Tipologia	Obbligo di registrazione	Imposta IRES	Possibile opzione cedolare secca?
Non superiore a 30 giorni	Non imprenditore	No	Forse campo IVA (imposta registro 2% solo in caso di registrazione volontaria)	SI
		Non ha costruito o ristrutturato	No	Eventi IVA (imposta registro 2% solo in caso di registrazione volontaria)
	Imprenditore	No	Esente in assenza di opzione IVA (imposta registro 2% solo in caso di registrazione volontaria)	No
		Ha costruito o ristrutturato	No	IVA (2%) su opzione (imposta registro € 3,00 euro solo in caso di registrazione volontaria)
Superiore a 30 giorni	Non imprenditore	SI	Forse campo IVA (imposta di registro 2% del canone (min. € 3,00 euro))	SI
	Non ha costruito o ristrutturato	SI	Esente IVA (imposta di registro 2% del canone (min. € 3,00 euro))	No
		SI	In assenza di opzione imposta di registro 2% del canone (min. € 3,00 euro)	No
	Imprenditore	SI	IVA 20% su opzione (imposta di registro IRES (€ 3,00 euro))	No
		SI	IVA 20% su opzione (imposta di registro IRES (€ 3,00 euro))	No

ALTA FORMAZIONE **Ranocchi**

IMPOSTA di BOLLO

ALTA FORMAZIONE **Ranocchi**

Imposta di bollo sulla locazione turistica

Imposta di bollo

**su contratto di locazione
16,00 euro
non dovuta se
cedolare secca**

**su quietanze
2,00 euro
non dovuta se:**

- soggette a IVA
- ≤ 77,47 euro

ALTA FORMAZIONE **Ranocchi**

Imposta di bollo

Tipologia	Fattispecie		Imposta di bollo
Contratto locazione turistica	Opzione cedolare secca		Non dovuto
	Assenza opzione cedolare secca		16,00 euro ogni 100 linee
Quietanza	Canone soggetto ad IVA		Non dovuto
	Canone non soggetto ad IVA	Importo < 77,48 euro	Non dovuto
		Importo superiore 77,47 euro	2,00 euro

ALTA FORMAZIONE **Ranocchi**

Imposta di bollo

Sanzione per tardivo versamento dell'imposta di bollo

Entro 14 giorni	0,67% (1/15 di 1/10 del 100%) per ogni giorno di ritardo
Entro 30 giorni	10,00% (1/10 del 100%)
Entro 90 giorni	11,11% (1/9 del 100%)
Entro 1 anno	12,5% (1/8 del 100%)
Entro 2 anni	14,28% (1/7 del 100%)
Oltre 2 anni	16,66% (1/6 del 100%)
Dopo la constatazione della violazione	20% (1/5 del 100%)

Codici tributo F24 Elide

Imposta: 1505
 Sanzioni: manca il codice specifico Interessi:
 manca il codice specifico

ALTA FORMAZIONE **Ranocchi**

ADEMPIMENTI

ALTA FORMAZIONE **Ranocchi**

Chi intenda stipulare un contratto di locazione turistica deve tenere conto anche di alcuni adempimenti o vincoli derivanti da altre fonti normative.

Si fa riferimento, in particolare:

- agli obblighi relativi all'APE (attestato di prestazione energetica);
- ai vincoli che possono derivare dal regolamento condominiale;
- agli obblighi legati alla tassa sui rifiuti ;
- all'imposta di soggiorno ed al contributo di sbarco;
- agli altri adempimenti amministrativi.

ALTA FORMAZIONE **Ranocchi**

IMPOSTA di SOGGIORNO

ALTA FORMAZIONE ranocchi

Imposta di soggiorno

Responsabilità per l'imposta di soggiorno

A norma dell'art. 4 co. 5-ter del DL 50/2017, sono responsabili del pagamento dell'imposta di soggiorno di cui all'art. 4 del DLgs. 14.3.2011 n. 23 e del contributo di soggiorno di cui all'art. 14 co. 16 lett. e) del DL 31.5.2010 n. 78, nonché degli ulteriori adempimenti previsti dalla legge e dal regolamento comunale, i soggetti che:

- incassano i canoni di locazione o sublocazione breve o i corrispettivi dei contratti onerosi conclusi dal comodatario aventi ad oggetto il godimento dell'immobile da parte di terzi;
- o che intervengono nel pagamento dei predetti canoni o corrispettivi.

ALTA FORMAZIONE ranocchi

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

ALTA FORMAZIONE ranocchi

Attestato di prestazione energetica

L'APE deve essere allegato ai nuovi contratti di compravendita e locazione superiori a 30 giorni che abbiano ad oggetto interi edifici; per le locazioni di singole unità immobiliari, invece, sussiste solo l'obbligo di consegna dell'APE e, se la locazione è superiore a 30 giorni, anche di inserimento della clausola contrattuale con la quale il conduttore dichiara di essere stato informato in riferimento alle prestazioni energetiche dell'unità immobiliare.

APE e Sanzioni

L'inadempimento degli obblighi di dichiarazione e di allegazione, se dovute, è sanzionato, a norma della disciplina di cui al DL 145/2013, solo con sanzioni amministrative. In particolare, le parti sono soggette, in solido ed in parti uguali, al pagamento:

- di una sanzione da 3.000,00 a 18.000,00 euro, per gli atti di trasferimento a titolo oneroso e per le locazioni di edifici;
- di una sanzione da 1.000,00 a 4.000,00 euro per le locazioni di singole unità immobiliari di durata superiore a tre anni (si tratta, quindi, solo della violazione dell'obbligo di dichiarazione, in quanto l'obbligo di allegazione non sussiste);
- di una sanzione da 500,00 a 2.000,00 euro per le locazioni di singole unità immobiliari non eccedenti 3 anni (si tratta, quindi, solo della violazione dell'obbligo di dichiarazione, in quanto l'obbligo di allegazione non sussiste).

APE e Sanzioni

L'obbligo di "dotazione" (art. 6 co. 2) è tuttora sanzionato dall'art. 15 co. 8 - 9 del DLgs. 192/2005 che prevede, per i contratti di locazione di edifici o di singole unità abitative, una sanzione non inferiore a 300,00 euro e non superiore a 1.800,00 euro.

Obblighi	Contratti di durata uguale o inferiore 30 giorni		Contratti di durata superiore 30 giorni	
	Singola unità immobiliare	Più unità immobiliari	Singola unità immobiliare	Più unità immobiliari
Dotazione APE	Si	Si	Si	Si
Dichiarazione nel contratto	No	No	Si	Si
Allegazione al contratto	No	No	No	Si

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E ANAGRAFE CONDOMINIALE

ALTA FORMAZIONE **Ranocchi**

Vincoli derivanti dal regolamento condominiale

- Il regolamento di condominio di cui all'art. 1138 c.c.7 – obbligatorio quando il numero dei condomini è superiore a 10 – può contenere, oltre alle norme circa l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese, anche (in alcuni casi) vincoli sulle destinazioni delle proprietà esclusive, che potrebbero limitare oppure impedire l'uso delle unità abitative per locazioni turistiche o attività ricettive.
- In linea di principio, l'art. 1138 co. 4 c.c., dispone che "le norme del regolamento non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun condomino, quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, e in nessun caso possono derogare alle disposizioni degli articoli 1118, secondo comma 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136 e 1137". Tuttavia, come si illustrerà a breve, è possibile adottare regolamenti contrattuali o convenzionali, che possono introdurre vincoli anche sulla proprietà esclusiva.

ALTA FORMAZIONE **Ranocchi**

Vincoli derivanti dal regolamento condominiale

- In assenza di vincoli, i singoli proprietari possono usare il proprio appartamento come meglio preferiscono, salve le destinazioni d'uso imposte dalle normative urbanistiche o regionali.
- Pertanto, in assenza di vincoli condominiali, il proprietario di uno o più alloggi può utilizzarli per locazioni di breve durata con somministrazione di servizi aggiuntivi, essendo tale attività compatibile con l'uso residenziale dell'immobile,
- rispettando gli ulteriori adempimenti imposti eventualmente dal Comune per tali attività.

ALTA FORMAZIONE **Ranocchi**

DISCIPLINA REGIONALE DEGLI ADEMPIMENTI

ALTA FORMAZIONE ranocchi

Emilia Romagna
(LEGGE REGIONALE 28
luglio 2004, n. 16)

I proprietari o gli usufruttuari degli appartamenti ammobiliati ad uso turistico sono tenuti a comunicare alla Regione, anche mediante il sistema informatico regionale, la locazione di appartamenti ammobiliati ad uso turistico utilizzando lo specifico modello approvato con decreto del Dirigente della struttura regionale competente recante l'indicazione delle caratteristiche e delle attrezzature dell'appartamento ammobiliato.

All'atto della comunicazione i titolari sono tenuti a dichiarare che gli appartamenti sono in possesso dei requisiti di cui alla Tabella "AAUT" (appartamenti ammobiliati ad uso turistico).

Gli adempimenti possono essere assolti, in vece dei proprietari, anche dalle agenzie immobiliari che locano gli appartamenti quali mandatarie.

A seguito delle comunicazioni di cui al presente articolo la Regione, anche mediante il sistema informatico turistico regionale:

- restituisce al proprietario copia della comunicazione vidimata;
- predispose, l'elenco degli appartamenti ammobiliati ad uso turistico anche ai fini delle iniziative pro-mozionali;
- procede all'invio alle Amministrazioni comunali territorialmente competenti delle comunicazioni nonché dell'elenco aggiornato degli appartamenti di cui alla lett. b).

ALTA FORMAZIONE ranocchi
